

РЕШЕНИЕ

№ 18233

гр. София, 29.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 29.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **11561** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 166, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 46 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на А. С. А. против Заповед № РПД24-РД48-7/21. 10. 2024 г. на кмета на район „П.“ при Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Закона за общинската собственост е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РПД23-РД66-37/ 16. 05. 2023 г. на кмета на район „П.“ по отношение на апартамент № 68, ет. 3, вх. Г, [жилищен адрес][жк].

В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради което се иска нейната отмяна.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. Х., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена.

Ответникът – кметът на район „П.“ при Столична община се представлява от юрк. З., който оспорва основателността на жалбата и моли за нейното отхвърляне.

Административен съд - София град, като обсъди становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

А. А. има настанителни права за процесното общинско жилище от Заповед № РПД23-РД66-37/16.05.2023 г. на Кмета на район „П.“ като член на домакинството на починалия титуляр по договора за наем Н. Г. М. /чл. 20, ал. 3 от НРУУРОЖТСО/. Сключеният въз основа на цитираната настанителна заповед Договор за наем по чл. 22, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, рег. № РПД23-ДГ66-48/16.05.2023 г. между СО, район „П.“ и Н. Г. М. е прекратен със смъртта на последната - АС № 182/07.03.2024 г., но ползването на общинското жилище е продължило от членовете на

домакинството ѝ, а именно: И. С. А. и А. С. А. - синове.

Съгласно Наемно определение по чл. 15, 16, 17 и Приложение № 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО от 24. 04. 2023 г. жилищната площ на четиристайното общинско жилище е 58.29 кв.м. и надвишава нормите за настаняване по чл. 17 от НРУУРОЖТСО, а именно до 25 кв.м. жилищна площ за едночленно семейство - в случая за две едночленни семейства /представляващи домакинство/ до 50 кв.м., като в тази връзка с писмо изх. № към РПД23-ГР94- 602/2/29. 04. 2024 г. на район „П.“ лицата са уведомени, че на основание чл. 23, ал. 2 от цитираната Наредба следва да подадат искане за пренастаняване в друго общинско жилище, съответстващо на жилищните им нужди.

Административният орган, като е съобразил приложените документи по чл. 6 от НРУУРОЖТСО към молба с вх. № към РПД23-ГР94-602/3/04.06.2024 г., е приел, че И. С. А. отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, а А. С. А. не отговаря на условието на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, а именно: „една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства/домакинства/ не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17.

В хода на административното производство е изготвен доклад от сертифициран оценител, с който е определена средната пазарна месечна наемна цена на 1 кв.м, жилищна площ на територията на район „П.“. Във връзка с прилагането на чл. 5, ал. 2, т. 7 от цитираната Наредба, за да отговаря на нормата максималния годишен доход на едночленно семейство за[жк], не следва да надхвърля 12 960 лв. Установено е от приложената служебна бележка за облагаеми доходи от трудови правоотношения, изплатени през 2023 г., изх. № 5 от 23. 05. 2024 г., че общият облагем доход на г-н А. А. е в размер на 33 081.51 лв. Горезиложените обстоятелства са обективирани в решение на комисията по чл.10, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/ по Протокол №6/09.07.2024 год. с изх.№ към РПД23-ГР94-602/4/12.08.2024 год., на район „П.“, в което е прието, че следва да се прекрати наемното правоотношение с А. А. относно процесното общинско жилище, тъй като не отговаря на условието на чл.5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО.

Поради това е издадена и оспорваната в настоящото производство Заповед № РПД24-РД48-7/21. 10. 2024 г. на кмета на район „П.“ при Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Закона за общинската собственост е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РПД23-РД66-37/ 16. 05. 2023 г. на кмета на район „П.“ по отношение на апартамент № 68, ет. 3, вх. Г, [жилищен адрес][жк].

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В случая настанителната заповед е издадена от кмета на район „П.“ към Столична община, поради което същият е компетентен да издаде оспорваната заповед за прекратяване на наемното правоотношение. В тази връзка оспорваната заповед е издадена от компетентен орган.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК и чл. 46, ал. 2, изр. второ ЗОС. Налице са ясни и конкретни мотиви, както и разпоредителна част. В хода на административно производство обаче са допуснати

съществени процесуални нарушения, които могат да се отразяват на приложението на материалния закон.

Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОС наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. В случая се сочи, че жалбоподателят не отговаря на изискването на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, според което кандидатите трябва да отговарят следното условие: една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17.

Според § 1, т. 7 от ДР на НРУУРОЖТСО „Средна пазарна цена“ по смисъла на чл. 5, ал. 2, т. 6 и „Средна пазарна наемна цена“ по смисъла на чл. 5, ал. 2, т. 7 се определят от данни на ЦСИ. ЦСИ – Централен статистически институт /управление/, е закрит със Закон за статистиката /1991 г./ отм., като съгласно § 2 от ДЗР на закона, активите и пасивите на закритото учреждение се поемат от Националния статистически институт. Поради това средната пазарна наемна цена следва да се определи по статистическа информация, предоставена от Националния статистически институт по реда на Закона за статистиката /обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г./.

В случая органът не е изяснил каква е средната пазарна наемна цена на жилище за едночленно семейство по чл. 17, ал. 1, т. 2 от НРУУРОЖТСО. В оценителния доклад липсват данни за информация, предоставена от НСИ.

Органът следва да ползва средните пазарни наемни цени, посочени от НСИ, каквото е изискването на § 1, т. 7 от ДР на НРУУРОЖТСО, а не да ползва друг способ за установяване на пазарни цени. Не става ясно дали са ползвани средни пазарни наемни цени на жилища чл. 17, ал. 1, т. 2 от НРУУРОЖТСО.

Горното води до извод, че органът не е изяснил и не е посочил какъв е средният пазарен наем на жилище за едночленно семейство, а това е необходимо за преценка за приложението на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, т. е. дали е налице това условие за настаняване в общинско жилище, към което препраща нормата на чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОС.

По този начин е допуснато нарушение на чл. 35 и чл. 36, ал. 1 от АПК, свързани с изясняването на всички релевантни факти. Това процесуално нарушение е съществено, тъй като е свързано с правилно прилагане на материалния закон. В този смисъл е налице основание по чл. 146, т. 3 от АПК, налагащо отмяна на оспорената заповед.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК следва да бъде уважено искането на жалбоподателя да му бъдат присъдени направените по делото разноски, от които 10 /десет/ лева за държавна такса и 1000 /хиляда/ лева за адвокатско възнаграждение. Предвид това ответникът следва да бъде осъден да заплати на А. А. направените по делото разноски в размер на 1010 /хиляда и десет/ лева.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение 53 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РПД24-РД48-7/21. 10. 2024 г. на кмета на район „П.“ при Столична община. ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. С. А. сумата в размер на 1010 /хиляда и десет/ лева, представляваща направени по делото разноски за държавна такса.

РЕШЕНИЕТО е окончателно на основание чл. 46, ал. 5, изр. последно ЗОС.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: